Gemeente Amsterdam

Klankbordgroep Ambtenaren op Erfpacht

Donderdag 2 juli 2015

Elf collega's uit de gemeentelijke organisatie die zelf op erfpacht wonen, gaven donderdag 2 juli hun reactie op het rapport van de grondwaardecommissie.
Hieronder de reacties, adviezen en vragen op een rij.

Reacties op de rekenmethode: residuele grondwaarde
- Hoe bepaal je de grondwaarde? Let op: hoe objectief is WOZ- waarde?
Acceptatie van WOZ is immers niet hetzelfde als *kwaliteit*. Mensen kunnen ook geen bezwaar maken omdat acceptatie voor hen voordeliger is. En ook als WOZ laag is, maak je geen bezwaar.
- Het is beter om te wachten met het vaststellen van de ijkdatum dan te gaan voor 2014. Juist door erfpachters de mogelijkheid te geven bezwaar maken te tegen de WOZ-waarde, kan het draagvlak voor het gebruik daarvan worden vergroot.
- 2014 is een objectieve startwaarde; dat is ook wat waard.
- WOZ kan wèl de maatstaf zijn; is sinds 2008 met 15 à 20 procent naar beneden gegaan; is geen slecht uitgangspunt.
- Grondwaarde zou van huis tot huis niet moeten verschillen; niet onder een huis verder meer of minder waard zijn.
- Op de grondwaarde voor eigen grond moet een afslag voor erfpacht.
- Het advies gaat uit van de feitelijke bouwkosten. Dit kan betekenen dat er (veel) rechtzaken volgen, waarin de hoogte van de bouwkosten wordt betwist door gemeente (claimt lage bouwkosten) en erfpachter (claimt hoge bouwkosten).

Reacties op canon
- In canonpercentages zit grote bandbreedte. Dat is belangrijk te bedenken bij het maken van rekenvoorbeelden.
- Bij de overstap moet de financiële lasten niet te veel stijgen.
- Let op: wat gebeurt er als je eeuwig hebt afgekocht en stelsel verandert opnieuw?
- Onze huidige methode is ook niet perfect. Dus moet je kijken op welke punten het systeem in dit advies wel of niet ok is.

Mogelijke neveneffecten
- Let op: wat betekent het voor verhuurders en dus voor de huurders die zij hebben?
- Overwaarde op een pand wordt zichtbaar.
- Hoe zit het met de fiscaliteit voor erfpachters?
- Pas op voor badkamerboete; het ene huis is beter bijgehouden dan het andere. Het zou onterecht zijn als het beter onderhouden huis een hogere grondwaarde krijgt.
- In navolging van de vorige: er kan veel discussie ontstaan over de gebruikte opstalwaarde.

Transparantie

- Positief: aandacht voor transparantie.
- Kan burger straks een goede keuze maken aan de hand van de begrijpbaarheid van het nieuwe systeem?
- Let op transparantie maar ook op: uitvoerbaarheid.
- Leg goed uit, hoe eeuwigdurende afkoop werkt. Er kan een *gevoel* ontstaan dat canon betalen duurder is dan afkoop.

Vragen

- Wat is het verschil tussen de residuele grondwaarde en onze methode?

Wij gaan niet uit van WOZ en niet op object niveau maar van genormeerde stichtingskosten uit. Het advies is specifieker.

- Waar zit de locatiewaarde; in de grond of in de opstal?

In de grondwaarde.

-Als in advies over bouwkosten wordt gesproken, gaat het echt om de feitelijke kosten?

Ja.